

# Årsmelding 2019 - AL Disen Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan-Henrik Piela, Disenveien 39  
Styremedlem, Kari Grete Jacobsen, Disenveien 27  
Styremedlem, Paal Stian Aagenæs, Disenveien 21  
Styremedlem, Anita Eek Arnesen, Disenveien 41  
Varamedlem, Sonja Helene Brattlie, Disenveien 15  
Varamedlem, Terje Hammer, Disenveien 37

Styret i AL Disen Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn

## Virksomhetens art

AL Disen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Disen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921407890  
AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

## Forsikring

AL Disen Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2160445. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.  
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Disen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

### **Vedlikehold på bygg og uteområder:**

- alle gårdstun er asfaltert
- asfalt har fått ny merking
- det er lagt varmekabler i bakkene ved Disenveien 7 og 21
- remontering av granitt-trapp ved kafeen
- lagt ny kantstein, samt rettet opp gammel kantstein
- utbedring av steinlegging ved sykkelparkering, Disenveien 19
- montert netting på tak ved Disenveien 45 (duer)

- maling og vedlikehold av endevegger mot gangveien
- malt kjellervegger, kjellerdører, søyler og trafo
- utskiftning av råtnede dører i Disenveien 9
- bytte av sluk i trapp ned til fyrhus
- reparasjoner av rør i fyrhus (reklamasjon), samt malt opp gulv i fyrhuset
- reparasjoner og bytte av rør til radiatorer, radiator Kraner og andre kraner
- reparasjoner og bytte av vaskemaskiner, tørketromler og blandebatteri fellesvaskerier
- reparasjoner av lys og lamper inne og ute
- reparasjon av ladestasjon
- reparasjoner av låsesystem, ringetablå, callinganlegg, dørvidere og garasjeporter
- nye steinheller ved gangveien, bak Disenveien 37
- nye utebenker (16 stk)
- nye lekeapparater
- fjernet skiltstolpe ved kafeen
- nytt sjakkbord foran kafeen

(total kostnad for oppgradering av lekeplasser inkludert sjakkbord ble kr 449 827. Minus tilskudd på kr 174 000 fra USBLs miljøfond. Takk til USBL!)

- fjernet hekk og plantet ny hekk ved Disenveien 27 for å få plass til flere sykkelstativ.
- generell oppgradering av grøntarealene, samt opparbeiding av nye blomsterbed
- beskjært trær (arbeidet fortsetter i 2020)
- nye lyslenker i trær
- utbedringer velferdsrom, Disenveien 37: nytt kjøleskap og ny kaffetrakter, samt innkjøp av støyreduserende gardiner, lampetter, stålampere og bord. Borettslaget har fått én pent brukt sofa i gave fra beboer. Takk!
- innkjøp av feiekoster og snøskuffer til alle oppganger
- avslutning, gjennomgang og etterjustering i forbindelse med tilknytting til fjernvarme
- etablert seks nye ladeplasser for el-bil i samarbeid med våre naboer i Disengrenda borettslag (nye ladeplasser kan benyttes av beboere i begge borettslag)
- oppgradert våre eksisterende ladeplasser
- kastet mye søppel; containerleie beløper seg til kr 368 per andelseier. Midlene kunne vært brukt til andre ting i borettslaget, og vaktmester har mye ekstra arbeid med å fjerne søppel fra fellesarealene

### **Helse, miljø og sikkerhet:**

- ny leverandør for vedlikehold på heis i Disenveien 27
- nye skilt "parkering forbudt" og merking inn-/utkjøring
- vannprøver for legionella. Funnene viste ingen forekomster av legionella.
- gjennomført kontroll av alle lekeapparater. Alle feil og mangler er utbedret.
- delt ut røykvarslerbatteri til alle leiligheter
- kjøpt inn brannslukkere som kan kjøpes av beboere som ikke klarer å hente fra butikk på egen hånd. Kontakt vaktmester for kjøp.
- innkjøp arbeidstøy og -sko til vaktmester
- rengjøring etter oversvømmelse i kjeller
- fjernet gammel strøsand
- utført årlig rengjøring av søppelcontainere
- utført årlig brannkontroll

### **Annet:**

- utarbeidet mappe med velkomstbrev som omdeles til alle nye beboere
- fire styremedlemmer har deltatt på styrekurs i regi av USBL
- styret har gjennomført 13 ordinære styremøter i perioden jan - des 2019
- styret har behandlet (og innvilget) tre søknader om fremleie, samt tre søknader om bruksoverføring til andelseiers familie. Alle som ønsker å leie ut plikter å søke styret FØR leiligheten leies ut.

### **Redusert energiforbruk etter overgang til fjernvarme:**

Før overgangen til fjernvarme lå energiforbruket vårt på 3 500 000 kWh. I 2019 var forbruket kun 2 524 100 kWh. Leverandøren informerer om at forbruket ser normalt ut i forhold til forventet energiuttak, og at det faktisk er lavere enn forventet.

### **Kjøp og salg:**

Hele 25 leiligheter er solgt i løpet av 2019.

### **Beboeres arbeider:**

- utbetalt refusjon for fem slukbytter i leiligheter
- beboerne har bidratt med følgende dugnadsarbeid:
  - raket og ryddet plener og bed
  - plantet sommerblomster i bed og urner
  - spylt og kostet gårdstun og stikkveier
  - spylt og vasket inngangspartiene
  - ryddet fellesarealer for søppel, hensatte møbler, rusk og rask

### **Planlagt vedlikehold for 2020:**

- beskjæring av trær og busker
- vedlikehold av grøntarealene og opparbeiding av nye blomsterbed
- fortsette malearbeid og vedlikehold av endevegger, samt reparasjoner av endeveggsplater
- oppstart av arbeider med å oppgradere og bytte lås i oppgangene
- oppstart av arbeider med å oppgradere callinganleggene
- planlegge oppgradering av heiselektronikken i Disenveien 27, heisen er gammel og det er vanskelig å skaffe deler

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2020